

بيع النصيب المفروز من العقار - د/ منصور الغامدي - 5L3U -

أحكام العقار - منصة زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعليم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين اللهم فقهننا في الدين وعلمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما يا رب العالمين. اهلا بكم اخواني واخواتي في لقاء وفي درس جديد - [00:00:00](#)

ضمن مساقى احكام العقار سنتحدث في درسنا هذا باذن الله سبحانه وتعالى عن بيع النصيب المفروز الذي يجتمع مع غيره في عقار واحد مثاله بيع الشقق المسماة عند الناس بشقق التمليك مثلا - [00:00:29](#)

او بيع الطوابق المفردة او بيع حصة مفروزة من عقار ضمن عقار يجتمع مع غيره من الحصص قد فرقنا في درس سابق بين هذا النوع من البياعات وبين بيع النصيب المشاع. فقلنا ان الاجتماع مع الغير في عقار - [00:00:50](#)

اما ان يكون على صفة اجتماع بانصبة مفروزة. واما ان يكون على صفة اجتماع بانصبة في عقار واحد وذكرنا مثالا للفرق بينهما ما هي الاحكام المرتبطة ببيع النصيب المفروز. هناك حقيقة عدد من اشكال بيع النصيب المفروز - [00:01:12](#)

هناك من يبيع نصيبه المفروز اي شقة او طابقا ويكون مقترنا بهذا البيع بيع لحصة مشاعة من الارض التي بنيت عليها هذه العمارة ووجدت فيها هذه الشقق فلنفترض مثلا ان هذه العمارة فيها ثلاث شقق - [00:01:35](#)

اراد البائع ان يبيعها الصورة الاولى ان يبيع شقة من هذه الشقق ومع بيعه لهذه الشقة فان هذا البيع يتضمن بيعا لثلث هذه الارض مشاعة فكأن المشتري اشترى امرين اشترى الامر الاول حصة مشاعة من الارض - [00:01:57](#)

كما ان المشتري اشترى نصيبا مفروزا فلنفترض مثلا انه الدور الثاني في هذه العمارة الصورة الثانية الا يقترن بيع الشقة المفروزة ببيع نصيب مشاع من الارض في هذه الحالة فان المشتري يكون قد اشترى هذه الشقة دون ان يكون له حصة مشاعة في الارض - [00:02:17](#)

وهذا المشتري يكون قد اشترى هذه المساحة الجوية المحددة اطوالها وعرضها والمحدد ارتفاعها من المتر كذا الى المتر كذا والمحددة ابعادها وما يحدها شمالا وجنوبا وشرقا وغربا ومن الاعلى ومن الاسفل - [00:02:46](#)

اذا لم يشتري المشتري في الصورة الثانية حصة مشاعة من الارض. وقد اخذت بعض الدول تقنين بيع شقق التمليك تبني بعضهم الصورة الاولى وهي ان كل شقة تمليك تباع شقة مفروزة فانه لا بد ان يباع معها نصيب مشاع من الارض يعادل - [00:03:09](#)

مساحة هذه الشقة ضمن المساحة الاجمالية للعقار ومن القوانين في بعض الدول ما انتهج الصورة الثانية وهو انه يصح بيع الشقة المفروزة دون ان يباع معها نصيب مشاع من الارض - [00:03:33](#)

في حال بيع الشقة المفروزة هناك ايضا صورتان دون ان يباع نصيب من الارض او مع بيع نصيب مشاع من الارض هناك صورتان من ناحية اخرى وهي ان البائع قد يكون انما باع البنيان فقط - [00:03:53](#)

واتاح للمشتري البقاء في هواء ملكه في هذه الحالة المشتري انما اشترى البنيان فقط الحالة الثانية ان يكون المشتري قد اشترى البنيان واشترى المساحة التي يقع فيها هذا البنيان فصارت هذه المساحة ملكا للمشتري - [00:04:12](#)

اما في التي قبلها فان المشتري انما اشترى البنيان فقط دون ان يشتري المساحة فكأن بقاءه في هذه المساحة انما هو اتاحة او اعارة

او انتفاع او اتاحة انتفاع من المالك لهذا المشتري ان يبقى في الارض ما دام هذا البنيان موجودا - [00:04:37](#)
يظهر الفرق بين الصورتين في حال ما لو انهدم البنيان فاذا انهدم البنيان ففي السورة الاولى التي اشترى المشتري فيها فقط مجرد البنيان يكون قد زال ملكه واما في الصورة الثانية التي اشترى فيها مع البنيان هذه المساحة الجوية فان ملكه لا زال باقيا وبامكانه ان يعمر - [00:04:59](#)

بنيان مرة اخرى ويستقر في ملكه حيث كان سابقا وكما ذكرنا ان هاتين الحالتين قد تقتربان بصورة ملكية لحصة مشاعة من الارض وقد لا تقتربان بملكية هذه الحصة المشاعة من الارض - [00:05:24](#)
وكل هذه الانواع انواع جائزة ان شاء الله تعالى الا انه ينبغي للبائع والمشتري ان يبين بوضوح التفاصيل ان يبين حقوقهما وما وقع عليه البيع وهل وقع البيع على حصة مشاعة من الارض ام انضاف اليها - [00:05:44](#)
مفروزة من البنيان. وهل هذه الحصة المفروزة من البنيان؟ انما بيع بناؤها فقط او بيع بناؤها ومساحتها الجوية موقعها مع ذلك هذا كله مما يحتاج الى بيان في العقد حتى ينتفي الغرر والجهالة اللذان هما سبب دائما للنزاع والشقاق. اسأل الله سبحانه وتعالى - [00:06:04](#)

ان يوفقنا لما فيه الخير وان ينفع بهذا الدرس قائله وسامعه والى لقاء جديد في مساق احكام العقار صلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة - [00:06:26](#)
كبرى وغنيمة كبرى. وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قلت فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان - [00:06:57](#)
لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - [00:07:17](#)